



**STUDIO NOTARILE ASSOCIATO**  
**ALESSANDRO TORRONI - SILVIA DEFLORIAN**  
CORSO MAZZINI, 23 – 47121 FORLÌ  
TEL. 0543.37.07.30 – FAX 0543.37.65.99  
e-mail: atorroni@notariato.it

**COMPRAVENDITA DI IMMOBILE STRUMENTALE**  
**(CAPANNONE, MAGAZZINO, UFFICIO, ECC.)**

**DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER L'ISTRUTTORIA DELLA PRATICA**

*Per eventuali chiarimenti o delucidazioni è possibile ottenere informazioni dai Collaboratori dello studio oppure visitando il sito internet [www.notaiotorroni.it](http://www.notaiotorroni.it)*

*con riferimento a tutti coloro che intervengono in atto:*

- carta d'identità e codice fiscale
- certificato di residenza
- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio oppure certificato di stato libero

*con riferimento all'immobile:*

- **atto di acquisto** dell'immobile oppure del terreno, qualora sia stato edificato successivamente
- **planimetrie** depositate in catasto
- **elaborato planimetrico** ed elenco subalterni, qualora siano stati depositati in Catasto
- **autorizzazioni edilizie** rilasciate dal Comune per la costruzione e le eventuali successive modifiche dell'immobile (licenza edilizia, concessione, varianti, concessione in sanatoria, permesso di costruire, abitabilità, D.I.A. presentate, ecc.)
- proprietari confinanti dell'immobile

*allegati obbligatori:*

- **attestato di certificazione energetica ai sensi della legge regionale Emilia-Romagna**
- **certificato di destinazione urbanistica** per terreni non pertinenziali o pertinenziali di superficie superiore a 5.000 metri (attenzione ai complessi immobiliari)

*con riferimento ai pagamenti:*

- **fattura dell'impresa cedente**, se l'atto è soggetto ad I.V.A.
- copia **assegni** con cui sono state pagate la caparra e/o gli acconti del prezzo
- copia della **fattura** del mediatore
- copia degli assegni con cui è stata pagata la **mediazione**

*con riferimento al pagamento delle imposte:*

a) IVA NUOVA COSTRUZIONE

- il cedente è soggetto I.V.A. che ha costruito oppure ristrutturato l'immobile da meno di cinque anni - **la vendita è soggetta ad I.V.A.**

b) IVA SU OPZIONE

- il cedente è soggetto I.V.A. che non ha costruito né ristrutturato l'immobile oppure sono passati oltre cinque anni dall'ultimazione dei lavori ma esercita l'opzione per la tassazione I.V.A., l'acquirente è un privato - la vendita è soggetta ad I.V.A.

c) IVA VIRTUALE REVERSE CHARGE

- il cedente è soggetto I.V.A. che non ha costruito né ristrutturato l'immobile oppure sono passati oltre cinque anni dall'ultimazione dei lavori ma esercita l'opzione per la tassazione I.V.A., l'acquirente è un soggetto I.V.A. - si applica il reverse charge o inversione contabile (fattura con I.V.A. senza indicazione dell'importo e sostanziale compensazione dell'I.V.A. che NON viene pagata dall'acquirente)

- copia dell'eventuale **preliminare registrato** e del relativo modello F24 con cui è stato pagato l'acconto dell'imposta di registro (prima di registrare il preliminare verificare gli importi con il notaio)